MIKOŁAJ OSADA
poseł na Sejm

Rachunek Zysków i Strat

Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce

w latach 1914 — 1929

Poznań — 1929

Czcionkami Drukarni Wydawniczej Fr. Krajna w Poznaniu.

Wszyscy prawie projektodawcy rozwiązania sprawy mieszkaniowej w Polsce, rozważając problemat sfinansowania swego planu, upatrują najpoważniejsze źródło w bardzo wydatnem opodatkowaniu własności nieruchomej miejskiej. W uzasadnieniu swych projektów wskazują na fakt, że własność nieruchoma miejska, jakkolwiek pozbawiona przez szereg lat dochodów, zrobiła jednak doskonały interes, — albowiem na dewaluacji i przerachowaniu długów hipotecznych zyskała kilka miljardów złotych.

Jak dotąd, nikt tych „zarobków" własności nieruchomej miejskiej nie chciał dokładnie obliczyć. Minister Robót Publicznych p. Moraczewski rzucił ogólnikową cyfrę 4½ miljardów złotych obiegowych, a zanim wszyscy powtarzają tę sumę bezkrytycznie. Sądzę jednak, że tam gdzie chodzi o kilka miljardów, warto sobie zadać trochę trudu, aby zbadać, czy i o ile twierdzenie p. Ministra Robót Publicznych jest słuszne.

Otóż w obszernym (nieopublikowanym dotychczas) memorjale, mającym stanowić uzasadnienie pewnego pogrzebanego już projektu podatkowego, oblicza p. Moraczewski, że według danych, udzielonych Ministerstwu Robót Publicznych przez Główny Urząd Statystyczny — obciążenie własności nieruchomej miejskiej wynosiło:

	w złotych w złocie równych frank. szwajc.	w złotych obiegowych
W b. Król. Kongresowem	w roku 1914 — 642, 534, 699	w roku 1927 — 160, 032, 050
w Poznańskiem i na Pomorzu	w roku 1913 — 308, 500, 000	w roku 1927 — 46, 275, 000
w Małopolsce	w roku 1910 — 918, 349, 500	w roku 1927 — 156, 119, 415
Razem w latach 1910 — 1914	1.869. 384. 199	w roku 1927 — 362. 426. 465

Długi z lat 1910—1914 przeliczone na złote obiegowe dają — wedle p. Ministra Moraczewskiego kwotę 3.177.953.140 złotych obiegowych; kwota długów obecnych t. j. kwota 362.426.465 złotych obiegowych stanowi 11,4% sumy z lat 1910—1914. Zmniejszenie zatem zadłużenia własności nieruchomej wynosi 88,6%.

Dane zostały udzielone **wyłącznie** Ministerstwu Robót Publicznych i nie wiemy na jakich podstawach są oparte, ale mniemamy, że są przez p. Ministra powtórzone

ściśle. Ale jest i małe ale. Mianowicie p. Moraczewski podaje następnie, że nie posiada danych ze Śląska oraz z Kresów Wschodnich i dlatego podnosi cyfrę obdłużenia przedwojennego własności nieruchomej miejskiej w całej Polsce w złotych w złocie z kwoty 1 miljard 869 miljonów do kwoty okrągło 3 miljardy złotych w złocie czyli o 1 miljard 131 miljonów złotych w złocie.

Tu już nie możemy się zgodzić z p. Moraczewskim. Jeżeli brak danych np. z Kresów, — należy je ustalić wedle pewnego prawdopodobieństwa.

W b. Kongresówce mieszkało w r. 1921 ogółem 10.934.319 osób, z tego w miastach 3.324.091 osób, czyli równo 30%. Z kresów nie mamy statystyki z r. 1921; statystyka z roku 1910 wykazuje na terenach Kresów Wschodnich 4.280.000 mieszkańców; ilu z nich mieszkało w miastach, niewiadomo; ponieważ jednak Kresy nie posiadają ani wielkiego przemysłu ani ośrodków administracyjnych i kulturalnych, nie można przyjąć wyższego procentu jak 20% dla ludności miejskiej. (Małopolska z urbanizacją wyższą niż Kresy miała w roku 1921 na: 6.397.406 ogólnej ludności 1.296.319 ludności miejskiej). Dałoby to dla Kresów Wschodnich cyfrę około 900.000 ludności mieszka-

jącej w miastach, w każdym razie mniej niż $1/3$ ludności miejskiej w b. Kongresówce. Z tej liczby można wnosić o wielkości sum, ulokowanych w domach czynszowych, a pośrednio i o ich obdłużeniu.

Ponieważ p. Moraczewski oblicza zadłużenie przedwojenne własności nieruchomej miejskiej w b. Kongresówce na 642.534.699 złotych w złocie, przeto jeżeli przyjmiemy dla Kresów kwotę 200.000.000 złotych w złocie, to napewno przyjmiemy raczej zadużo niż zamało. Pozostaje Śląsk. I tu brak nam statystyki. Śląsk jest dzielnicą nieduża, o ile chodzi o terytorjum. Jest coprawda gęsto zamieszkały w swej części przemysłowej i ludność skupiona jest w miastach. Ale mimo wszystko każdy przyzna, że wszystkie miasta śląskie razem nie dorównają połowie wszystkich miast Wielkopolski i Pomorza. Skoro tedy p. Moraczewski przyjmuje zadłużenie przedwojenne własności nieruchomej miejskiej w Wielkopolsce i na Pomorzu na kwotę 308.500.000 złotych w złocie, to kwota 150.000.000 złotych w złocie będzie napewno raczej za wysoką niż za niską. W ten sposób obdłużenie przedwojenne własności nieruchomej miejskiej w Polsce przedstawiałoby się w liczbach następujących:

b. Królestwo Kongresowe	642.534.699	zł w zł
Wielkopolska i Pomorze	308.500.000	„ „
Małopolska	918.349.500	„ „
Kresy Wschodnie	200.000.000	„ „
Śląsk	150.000.000	„ „
Razem	2.219.384.199	zł w zł

W rachunku tym należy uwzględnić pewne poprawki. Oto jako długi własności nieruchomej miejskiej figurują także długi handlu i przemysłu. Ci kupcy, którzy posiadali domy, dawali hipoteki swoich domów jako zastaw dla długów swoich przedsiębiorstw handlowych. Długi te, w ogólnej sumie niewątpliwie bardzo znaczne, nie były długami własności nieruchomej miejskiej, mimo to między długami tejże własności figurują. Ponieważ jednak nie posiadamy w tym kierunku żadnej statystyki, a czasem nawet trudno byłoby zadecydować, czy w konkretnym wypadku mamy do czynienia z długiem handlowym, czy hipotecznym, przeto z tego tytułu nie przeprowadzimy żadnej korektury w obliczeniu zadłużenia własności nieruchomej miejskiej. Inaczej ma się rzecz z długami przemysłu. — Przemysł zaciągał pożyczki na hipoteki budynków fabrycznych, pożyczki bardzo znaczne, gdyż wszystkie maszyny zmontowane w budynkach, jako ich przynależność, dawały razem z budynkiem rękojmię spłaty

długu. Długi te figurują również jako długi czynszowej własności nieruchomej miejskiej, ile że dla nieruchomości fabrycznych osobnych ksiąg hipotecznych się nie prowadzi. Ponieważ jednak fabryki nie mają nic wspólnego z domami czynszowemi, przeto chcąc obliczyć zadłużenie domów czynszowych, musimy przyjąć i strącić pewną kwotę na długi fabryk. Jesteśmy przekonani, że kwota około 5% ogólnej sumy będzie raczej za niską niż za wysoką; strącimy zatem z ogólnej kwoty

tem z ogólnej kwoty	2.219.384.199 zł w zł
kwotę (dla okrągłości rachunku)	119.384.199 zł w zł
i otrzymamy kwotę	2.100.000.000 zł w zł

jako wysokość sumy przedwojennych długów własności nieruchomej miejskiej.

W obecnych złotych obiegowych da to sumę 3.612.000.000 zł. Jak już zaznaczono, przyjmujemy zgodnie z p. Moraczewskim, że obecne obdłużenie wynosi 11,4% obdłużenia przedwojennego czyli sumę 411.768.000 złotych okrągło 412 miljonów złotych obiegowych.

Otrzymamy tedy rachunek następujący:

Obdłużenie przedwoj.	3.612.000.000 zł obieg.
Obdłużenie obecne	412.000.000 zł obieg.
Różnica	3.200.000.000 zł obieg.

Czynszowa zatem własność nieruchoma miejska w Polsce zyskała na przeracho-

waniu długów i dewaluacji łącznie 3 miljardy 200 miljonów obecnych złotych obiegowych.

Ale to jest dopiero połowa rachunku. Rachunkowość kupiecka zna „rachunek zysków i strat“ czyli gdzie policzono zyski, należy policzyć i straty, — i dopiero porównanie obu tych liczb wykazuje, po której stronie jest saldo.

Sprobujmy tedy obliczyć straty czynszowej własności nieruchomej miejskiej od lipca 1914 do końca 1929 r.

P. Minister Moraczewski oblicza przedwojenne komorne ze wszystkich domów czynszowych w Polsce na 526.000.000 złotych w złocie, czyli na 906.440.000 złotych obiegowych. Nie będziemy tego obliczenia kwestjonowali. Dla obliczenia strat trzeba czas od sierpnia 1914 r. do końca 1929 podzielić na kilka okresów.

I. Okres od wybuchu wojny do końca roku 1918.

W okresie tym straty własności nieruchomej miejskiej polegały na tem, że wskutek działań wojennych bardzo znaczny procent zarówno lokatorów, jak i właścicieli domów musiał opuścić swoje siedziby:

mieszkania stały próżno, ulegały rekwizycjom okupantów itd. Od r. 1916 zaczął się powolny spadek wartości pieniądza austryjackiego i rosyjskiego.

Straty z powodu niepłacenia komornego, a następnie wskutek spadku waluty należy w tym okresie przyjąć na 50% komornego.

Nie jest to cyfra wzięta z powietrza. Komisja ulgowa dla podatków miejskich w Warszawie obliczyła straty na komornem w mieście Warszawie w tym czasie na 61,92% komornego. Straty w miastach prowincjonalnych Kongresówki, na Kresach i we Wschodniej Małopolsce były wyższe, gdyż mnóstwo budowli uległo całkowitej zagładzie. Tylko ze względu na to, że straty b. zaboru pruskiego były mniejsze, przyjmujemy 50% jako przeciętną dla całego państwa.

Ponieważ komorne obliczamy zgodnie z p. Moraczewskim na 906 miljonów złotych obiegowych, przeto strata wynosiłaby 453 miljony złotych obiegowych rocznie. Strata ta jednak ulega pewnemu zmniejszeniu. Jak już wspomnieliśmy, obciążenie własności nieruchomej miejskiej wynosiło 3.612.000.000 złotych obiegowych. Od tej kwoty płacili właściciele domów przeciętnie 5%, zatem około 182.000.000 zł. rocznie. W okresie 1914

do 1918 właściciele domów nie wszędzie (po za dzielnicą pruską) płacili procenty, w latach 1917 i 1918 płacone procenty nie miały pełnej wartości, bo płacone były w gorszej walucie. Przyjmujemy, że właściciele płacili w tym okresie przeciętnie połowę rzeczywiście należnych procentów; należy przeto ze straty na komornem w kwocie 453 miljonów złotych strącić kwotę 91 milj. złotych na niezapłacone procenty. W ten sposób rzeczywista strata właścicieli domów wyniesie rocznie po 362 milj. złotych.

Za 4½ lat wyniesie to 1.629.000.00 złotych obiegowych.

II. Okres od 1919 do połowy roku 1924.

Okres ten był okresem stałego spadku waluty. Już w początku 1920 r. płacono za dolara ponad 100 marek, zatem waluta nasza miała już wówczas zaledwie 5% wartości, z każdym miesiącem było gorzej, a z końcem 1920 r. waluta miała już zaledwie ½% wartości. Komorne na podstawie ustawy było płacone w zdewaluowanej walucie.

Przyjmując, że w tym okresie komorne rzeczywiście płacone wynosiło przeciętnie 5% komornego przedwojennego, liczymy ra-

czej za wysoko niż za nisko. Z komornego w kwocie 906 miljonów złotych obiegowych otrzymywali właściciele domów tylko 5% czyli 46 miljonów. Dodać jednak trzeba, że nie płacili procentów od długów, jeżeli je płacili, to w znikomych kwotach. Rachunek tedy przedstawia się następująco: Zamiast 906 miljonów otrzymywali właściciele 46 miljonów. Strata roczna 860 miljonów, z czego należy potrącić 182 miljony z tytułu niepłacenia procentów; strata rzeczywista wyniesie rocznie 678 miljonów złotych obiegowych.

Za 5½ lat wyniesie to 3.729.000.000 złotych obiegowych.

III. Okres od 1. 7. 1924 do końca 1927 roku.

W tym okresie komorne w myśl ustawy o ochronie lokatorów miało stopniowo od 5, 10 i 15 itd. w podwyżkach kwartalnych po 6% dojść do 100%. Jednakże już w roku 1925 nastąpiło załamanie się złotego, wskutek czego komorne z większych lokali doszło tylko do 57½%, zaś komorne z mieszkań 1 i 2 izbowych (w Warszawie 64% ogólnej ilości mieszkań) zostało ustawowo wstrzymane na 43% czyli właściwie 25%. Uwzględniając tedy początkową stopę 10%

przy większych, a 5% przy małych lokalach i maksymalną 25% przy małych, a 57½ przy większych, musimy przyjąć przeciętną 25%. Rachunek tedy przedstawia się następująco: Zamiast 906 miljonów złotych otrzymywali właściciele domów 226 miljonów złotych. Różnica — 680 miljonów.

W r. 1924 dokonano przeliczenie długów. Obciążenie własności nieruchomej spadło na 11,4%. Zamiast 182 miljonów złotych procentów płacili w tym okresie niespełna 21 miljonów. Roczną stratę przeto własności nieruchomej w kwocie 680 miljonów wypadnie pomniejszyć o ilość niezapłaconych procentów (182 — 21 milj.) — 161 milj. Da to kwotę rocznej straty 519 miljonów zł. obieg. Za 3½ lat 1.816.500.000 złotych obiegowych.

IV. Okres lata 1928 i 1929.

W okresie tym komorne z większych mieszkań wynosiło 57,5% komornego przedwojennego. Małe lokale płaciły do 1 lipca 1928 r. papierowe 43% czyli 25%, od 1 lipca 1928 komorne zaczęło powoli wzrastać i do końca roku 1929 doszło do 45% (papierowe 79%). Uwzględniając tę różnicę nie można przyjąć wyższej przeciętnej, dla sumy komornego ze wszystkich domów jak

50%. Zamiast tedy 906 miljonów pobierali właściciele domów połowę tj. 453 milj. zł. ob. rocznie. Strata roczna wynosiłaby 453 milj. złotych. Należy jednak od tej kwoty potrącić 161 milj. złotych z tytułu zmniejszenia się procentów od przerachowanych długów. Rzeczywista zatem strata roczna wyniesie 292 milj. złotych.

Za 2 lata 584.000.000 zł.

Zsumujmy tedy straty własności nieruchomej miejskiej na komornem:

I okres (1914—1918)	1.629.000.000 zł ob.
II okres (1919—30. 6. 1924)	3.729.000.000 „ „
III okres (1. 7. 1924—1927)	1.816.500.000 „ „
IV okres (1928—1929)	584.000.000 „ „
Razem:	7.758.500.000 zł ob.

Tę sumę należy jednak jeszcze zmniejszyć. Własność nieruchoma miejska, pobierając pełny dochód, byłaby musiała płacić od niego podatki państwowe i samorządowe. Obciążenie podatkowe domów czynszowych było w Polsce do końca 1918 roku bardzo niejednolite. Zabór pruski nie płacił państwu nic, gminom 4% dochodu. Zabór rosyjski płacił łącznie około 10%. Zabór austrjacki płacił państwu 14%, samorządom

— różne kwoty, zależnie od miejscowych warunków. Obecnie własność nieruchoma miejska płaci państwu 7,7% — gminom od 1,4% do 7%. Zdaje się, że przyjmując przeciętną 10% nie będziemy dalecy od prawdy. Należy tedy od wykazanej poprzednio sumy strat 7.758.500.000 zł
potrącić 10% na podatki tj. 775.850.000 zł
Pozostała suma 6.982.650.000 zł
obiegowych jest sumą strat poniesionych przez własność nieruchomą miejską w czasie od wybuchu wojny do końca roku 1929.

Po porównaniu tych strat ze sumą 3 miljardy 200 milj. zł. ob. jakie własność nieruchoma miejska zyskała na dewaluacji i przerachowaniu długów — okaże się, że własność nieruchoma miejska nietylko nic nie „zarobiła“ — **ale owszem straciła olbrzymią sumę 3 miljardy 782 miljonów złotych obiegowych.**

Straty zatem są następujące:

1. Skarb Państwa stracił na nieotrzymanych podatkach 775 milj. zł
2. Wierzyciele hipoteczni stracili w kapitale 3200 milj. zł
3. Właściciele domów stracili 3782 milj. zł

Dodajmy do tego: podważenie zaufania do polskiego gospodarstwa społecznego w

kraju i zagranicą, zanik oszczędności, stagnację w ruchu budowlanym i nędzę mieszkaniową (320.000 rodzin w Polsce bez samoistnych mieszkań), a otrzymamy smutny i naprawdę niezaszczytny bilans rzekomej „ochrony lokatorów“.